

Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition intitulée: «Sauvons un espace vert aux Délices».

Rapport de M. Alexandre Wisard.

Cette pétition a été renvoyée par le Conseil municipal à la commission des pétitions le 28 avril 2010. Sous la pacifique présidence de M. Rémy Burri, puis de Mme Silvia Machado puis, en remplacement, de Mme Nicole Valiquer Grecuccio, la commission a examiné cet objet lors de ses séances du 10 mai, 1^{er} et 22 novembre et 6 décembre 2010.

Le rapporteur adresse ses vifs remerciements à Mme Nathalie Bianchini pour ses notes de séances utiles à la rédaction du présent rapport.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 10 mai 2010

Audition des pétitionnaires

La commission accueille le représentant de l'Association Sauvons les Petits-Délices (ASPeD) porteur de la pétition, en la personne de Mme Florance Plojoux, présidente, accompagnée de Mmes Suzanne Kathari et Berthe Malatesta, et de MM. David Reffo, Félix Locca et Jacques Menoud, tous résidents de la rue Madame-de-Staël.

Mme Plojoux précise d'entrée que la présente pétition vise à sauvegarder deux villas ainsi que leur arborisation aux «Petits-Délices». La pétition s'oppose à la surdensification du quartier, et estime que la crise du logement qui sévit actuellement à Genève ne justifie pas de construire n'importe quoi, n'importe où.

En l'occurrence, le projet contesté prévoit la démolition d'une villa privée et d'une autre propriété de l'Etat de Genève, louée à l'Ecole Fanny depuis 1950. Une école qui accueille des enfants âgés de 6 à 12 ans.

Le Conseil d'Etat a déposé, en novembre 2008, une demande de démolition de la villa propriété de l'Etat et de la villa privée voisine, afin de favoriser un projet de construction de trois immeubles sur six niveaux.

Aujourd'hui, une autorisation préalable de construire est en force qui prévoit à la place des deux villas existantes un immeuble de 30 logements dont une quinzaine en logements d'utilité publique (LUP), avec des activités commerciales au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking souterrain.

M. Menoud ajoute que le problème central de ce projet de construction est la surdensification de la ville. Les immeubles projetés dans le square actuel, vu leurs gabarits, vont supprimer la lumière dans les immeubles voisins existants et supprimer un espace de verdure existant. De plus, le projet soutenu par l'Etat prévoit d'autoriser la surélévation des immeubles qui forment un îlot.

Il précise qu'habiter en ville demeure un choix, mais que ses habitants ont droit d'avoir des conditions de vie confortables.

L'îlot concerné possède actuellement une densité de 3, ce qui est comparable avec l'existant aux Pâquis, aux Eaux-Vives ou dans la Vieille-Ville. Avec ce projet, la densité va monter jusqu'à 3,3.

Aux questions de la commission, on retiendra que:

- les pétitionnaires n'ont pas encore été auditionnés par le Grand Conseil, bien que la pétition lui ait été envoyée;
- certains pétitionnaires se sont opposés ou ont fait recours contre la demande préalable en autorisation de construire;
- le projet de reconstruction respecte les lois et règlements en vigueur, il n'y a pas de dérogation aux distances. Par contre, les nouveaux bâtiments mettent les anciens hors la loi;
- la largeur de la rue va passer de 16 à 12 mètres;
- les observations faites par les pétitionnaires, dans le cadre de la procédure en autorisation, n'ont pas été prises en compte. Seul un accusé de réception leur a été adressé;
- les pétitionnaires n'ont pas été contactés pour faire évoluer le projet.

Après avoir remercié les pétitionnaires et les avoir libérés, la commission organise ses travaux.

Elle accepte à l'unanimité des commissaires présents la proposition du président de la commission d'auditionner le conseiller administratif Rémy Pagani et ses services.

Elle accepte également d'auditionner un représentant du Département des constructions et des technologies de l'information en charge du projet et décide de procéder à un déplacement sur le site.

Séance du 1er novembre 2010

Audition du magistrat M. Rémy Pagani

M. Pagani rappelle que, selon le plan directeur de la ville de Genève récemment adopté, la possibilité est offerte de construire 3600 logements d'ici à 2020.

Dans ce contexte, la Ville s'attache à dénoyauter les cours d'immeubles, comme aux Pâquis, où des petits ateliers devaient faire place à des logements, que le magistrat juge insalubres. Il s'agit là d'éviter une surdensification.

M. Pagani préfère construire là où cela est possible, comme sur les terrains en face du parc des Chaumettes ou encore sur le site d'Artamis.

Pour revenir au sujet des Délices, la densification paraissait possible et ses services ont rendu un préavis favorable dans le cadre de la demande préalable en autorisation de construire, pour autant que le projet soit monté en concertation avec les habitants du secteur. Or cette concertation n'a pas eu lieu.

Aux très nombreuses questions des commissaires, le président du département des constructions et de l'aménagement répond que:

- la Ville de Genève est prête à revenir sur son préavis favorable, puisque l'une des conditions qu'il contenait n'a pas été respectée par l'autorité cantonale en matière de construction;
- la Ville donne quelque 1500 préavis par année, pour des projets qui vont de modifications sur un mur à des plans localisés de quartier. Près d'un tiers de ces préavis seraient actuellement écartés par l'autorité cantonale (DCTI), ce qui ne s'était jamais vu, selon M. Pagani;
- la Ville a effectivement demandé que le rez-de-chaussée soit occupé par des activités et qu'un maximum de logements soient construits. Toutefois, le magistrat estime que la surdensification est effective dès que l'on atteint un indice de 3,5, ce qui au demeurant n'est pas le cas en ce qui concerne l'objet de la pétition;
- le département a préavisé favorablement le dossier sans connaître, à l'époque, le potentiel de surélévation dans le secteur. Si l'on rajoute aujourd'hui toutes les surélévations possibles des immeubles alentour, on arrive alors effectivement à une surdensification, ce que la Ville de Genève prouvera dans le cadre de son préavis défavorable concernant la demande définitive en autorisation de construire.

Séance du 22 novembre 2010

Visite sur place aux Délices

La commission se déplace sur le site, à midi, et procède notamment à la visite du préau de l'Ecole Farny.

Accompagnée de la directrice de l'école, Mme Chatenoud, rencontrée sur place, la commission découvre la maison qui date de 1912 et se voit confirmer que cette institution pédagogique s'est associée aux habitants voisins pour contester le projet.

La directrice ajoute que, si un projet devait se développer sur la parcelle privée voisine, celui-ci serait beaucoup plus raisonnable.

Les responsables de l'Ecole Farny sont ouverts à tout projet sensé, comprenant aussi l'aménagement d'un parc.

Enfin, l'Ecole Farny est favorable à la proposition d'ouvrir le préau aux enfants du quartier.

Séance du 6 décembre 2010

Audition de M. Jacques Moglia, attaché de direction à la Direction générale de l'aménagement du territoire (DCTI)

M. Moglia confirme que le terrain concerné est composé de deux parcelles, dont l'une est propriété de l'Etat de Genève. La requête préalable 18147 a été autorisée le 7 janvier 2010 et contestée par l'Association Sauvons les Petits-Délices.

Suite à un vice de forme imputable au DCTI, l'autorisation de construire a été cassée.

Le projet a donc été redéposé et à nouveau autorisé au stade préalable. Il consiste à utiliser les dispositions de la zone 2 ordinaire, mais pas dans leur totalité.

En effet, le projet comporte un immeuble avec rez + 4 étages + attiques, pour 36 logements au total et des arcades au rez-de-chaussée. Or les nouvelles dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) auraient permis la construction d'un ou deux niveaux supplémentaires, ce qui n'a pas été proposé par les promoteurs.

L'ensemble des services cantonaux ou municipaux ont donné leur accord, parfois sous conditions.

M. Moglia indique, cependant, qu'il subsiste trois réserves pour déposer le dossier définitif en autorisation de construire:

- les aspects qualitatifs des aménagements des espaces extérieurs doivent être précisés;
- le rez-de-chaussée commercial donnant sur la rue des Délices doit rester ouvert au public;
- en contrebas de la rue Samuel-Constant, l'accès au garage souterrain prévu doit faire l'objet d'une optimisation de son nivellement afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les droits à bâtir de l'Etat, et donc non privés (une des deux parcelles concernées étant propriété de la collectivité), M. Moglia ajoute que 57% des surfaces de plancher seront dévolus à des logements d'utilité publique.

Sur le plan patrimonial, M. Moglia informe la commission que le Service des monuments et des sites (DCTI) a relevé un certain intérêt pour les deux villas, sans que cela ne nécessite sauvegarde, ni mise à l'inventaire ou encore classement.

Enfin, les dimensions réduites de ce secteur ne sauraient, selon M. Moglia, justifier un plan de site. Il indique, pour le surplus, que la commission d'urbanisme ne s'est pas prononcée, le secteur étant trop petit.

L'Ecole Farny a reçu son congé avec effet au 30 septembre 2010, l'échéance réelle étant le démarrage des travaux. Cette école pourrait, le cas échéant, être relogée au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment.

En synthèse, pour le représentant du DCTI, il s'agit d'une opération raisonnable.

M. Moglia termine sa présentation en précisant qu'un processus est en cours de finalisation au DCTI afin d'attribuer la parcelle de l'Etat en droit de superficie soit à des coopératives, soit à des fondations, entités qui devront ouvrir le chantier dans un délai maximal de six mois une fois l'autorisation de construire entrée en force.

Aux diverses questions des commissaires, il apparaît pour le représentant du DCTI que:

- un indice de densité de 3,3 est ordinaire et qu'il pourrait monter jusqu'à 4 sans impliquer de surdensification. Par exemple, la Vieille-Ville a un indice de densité de 4, ce qui équivaut à celui des Pâquis ou des Eaux-Vives. Il est vrai que de telles densités induisent un moindre ensoleillement, compensé cependant par la présence de commerces et le mouvement lié aux activités diverses;
- la densité actuelle de 3 tient compte des surfaces de plancher des deux villas existantes;
- la hauteur des bâtiments prévus sera de 15,47 m pour la partie basse et de 20,24 m pour la partie haute, alors que les promoteurs auraient pu monter jusqu'à 27 m pour une zone 2 ordinaire;
- l'ensoleillement des appartements à construire ou existants sera moindre;
- le dossier est actuellement pendant à la commission de recours. En cas de décision favorable pour le DCTI, une autorisation définitive pourrait être délivrée dans les six mois;
- la même pétition est actuellement traitée par la commission de l'aménagement du Grand Conseil, qui n'a pas encore rendu son rapport;
- la direction de l'aménagement au DCTI n'a pas été sollicitée pour analyser l'habitabilité globale du secteur après projet, au regard de la densification issue du projet et des possibilités de surélévations dans le secteur, déjà assez dense aujourd'hui. C'est en fait l'Office des patrimoines et sites au même DCTI qui est principale autorité en la matière, au titre de l'intérêt historique ou patrimonial des bâtiments, histoire de ne pas hypothéquer les vues ou l'ensoleillement;
- l'Office des patrimoines et sites n'a pas émis de remarques particulières sur le projet contesté par la présente pétition.

Discussion et vote

Pour la représentante du Parti libéral, ce projet est un compromis acceptable. Même si le souci des habitants riverains est compréhensible, il y a 36 nouveaux logements en jeu. La densité, tout comme l'habitabilité des futurs appartements, lui paraît correcte, d'autant plus que les lois et règlements permettraient la construction de deux étages supplémentaires. Elle conclut au classement de la pétition.

Le Parti démocrate-chrétien fait le parallèle entre l'examen de la présente pétition et celle relative à la sauvegarde d'une maison du début du XX^e siècle sise au chemin du Velours. Il fait part de son trouble entre protéger d'anciennes demeures ou favoriser la construction de nouveaux logements. Il demande le report du vote.

Le représentant des Verts propose le renvoi de cette pétition au Conseil administratif. Le débat sur l'éventuelle surdensification soulève effectivement des questions: il s'agit ici d'un périmètre déjà densément construit et ces deux villas non classées et non inscrites à l'inventaire sont toutefois bien implantées dans le quartier. Les Verts

se déclarent préoccupés par le manque de luminosité et donc l'habitabilité des futurs logements et de ceux qui existent aux alentours.

L'Union démocratique du centre soutient le raisonnement des Verts et ajoute que, dans cette affaire, l'Etat de Genève, propriétaire d'une des deux parcelles concernées par cette promotion, est juge et partie: on pourrait penser qu'il veuille réaliser sa propriété.

Son représentant estime que ce n'est pas avec ce genre de projet que la crise du logement va être résolue, le problème de l'ensoleillement étant particulièrement important. Il ajoute que ce projet est indigne d'une société du XXI^e siècle. L'Union démocratique du centre conclut au renvoi de cette pétition au Conseil administratif, qui devra prendre ses responsabilités.

Le Parti socialiste soutient également le renvoi de cette pétition au Conseil administratif, compte tenu des problèmes de surdensification et de garantie d'une certaine qualité de vie en ville.

Le représentant du Parti radical a été convaincu par la présentation du représentant de la Direction générale de l'aménagement du territoire au DCTI et soutient donc le classement de la pétition. Le projet mérite d'aller jusqu'au bout, même si la notion de surdensification l'interpelle.

A gauche toute! propose le renvoi au Conseil administratif afin de défendre la qualité de l'habitat. Son commissaire rappelle que ce quartier a déjà subi des surélévations.

La présidente de la commission des pétitions met aux voix le renvoi de cette pétition au Conseil administratif.

Le renvoi au Conseil administratif est accepté par 8 oui (2 AGT, 2 Ve, 2 S, 2 UDC) contre 3 non (2 L, 1 R) et 2 abstentions (DC).

Par conséquent, la commission des pétitions recommande au Conseil municipal de renvoyer cette pétition au Conseil administratif.

Annexe mentionnée

ASPeD – Association Sauvons les Petits-Délices
C/o Florance PLOJOUX (présidente)
7 rue Madame-De-Staël | 1201 Genève

Chancellerie d'État
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case Postale 3964
1211 Genève 3

Genève, le 24 avril 2010

Pétition « Sauvons un espace vert aux Délices »

Mesdames, Messieurs les Conseillers et Conseillers d'État,

L'État de Genève, associé à un propriétaire privé, a déposé une demande de démolition de deux maisons situées dans le quartier des Délices face à l'Institut Voltaire (FAO 7.11. 2008). En parallèle, il a été déposé une demande préalable de construction d'une imposante barre de trois immeubles (15 m. à la corniche, rez + 4 étages + attique). Le DCTI a accepté ces demandes en date du 13 janvier 2010.

Ces deux maisons et leur jardin offrent une poche de verdure et constituent un poumon vert non négligeable dans un quartier déjà très dense. Cette arborisation participe à la qualité de vie de ce quartier. L'une des deux maisons abrite une petite école privée, l'école Farny, qui existe depuis 1925. Ses locaux sont loués à l'État depuis 1956. C'est un lieu de vie intellectuelle, sociale et humaine, où les enfants apprennent à être et à faire. De plus, l'école apporte une présence chaleureuse à un quartier qui a connu récemment des problèmes liés au trafic de drogue. Elle scolarise annuellement cinquante enfants de 6 à 12 ans.

En outre, ce site historique demande une attention particulière. En effet avec l'Institut Voltaire, ces deux villas constituent un ensemble représentatif du patrimoine urbain du XVIII et XIXème siècle. Un préavis défavorable à la démolition de ces deux villas a été émis par le Service des Monuments et des Sites. « (...) pour des raisons environnementales (importante valeur de dégagement pour l'ensemble classé des Délices de Voltaire) et urbanistiques, il se prononce défavorablement à la demande de démolition. » (Préavis du SMS du 25 mai 2009).

L'urgence nécessaire de logements à Genève ne doit pas permettre de construire, n'importe quoi, n'importe où, n'importe comment. La densité actuelle de logements dans notre quartier est forte mais équilibrée. Le projet d'immeubles sur le site des « Petits-Délices » comprendra une trentaine d'appartements. L'exploitation maximum des gabarits légaux conduira à dégrader l'habitabilité non seulement des logements voisins, mais également des logements projetés. Pour 80% des nouveaux logements, les dégagements visuels seront réduits à 12 m. sur la rue Samuel-Constant et 16 m. sur cour et leur ensoleillement en hiver sera nul. De plus les immeubles environnants sont susceptibles d'être surélevés (Loi 10088). D'où une augmentation de la densité et la péjoration des caractéristiques liées la question énergétique (panneaux solaires, énergie passive etc.). Sans compter que les logements du périmètre subiraient à leur tour d'importantes nuisances.

Au cours de la procédure d'instruction des dossiers, les habitants du quartier se sont manifestés à la Police des constructions du DCTI pour faire part des remarques et des questions soulevées par ce projet, et cette démarche est restée sans réponse (Lettre du 5 décembre 2008). D'autre part, le Conseil Administratif de la Ville de Genève a demandé aux requérants de consulter les habitants du quartier et cette demande est restée également lettre morte.

Etant donné la valeur historique des bâtiments concernés, l'espace vert de leurs jardins et l'indigne augmentation de la densité que représente le projet, les pétitionnaires soussignés demandent au Conseil d'État:

1. La conservation de l'école (bâtiment F228) et de la maison voisine (F66), la conservation de l'intégrité des parcelles (n°1860, n°6783, n°1430) et leur arborisation ;
2. L'inscription de l'école et de la maison voisine à l'Inventaire du Patrimoine et des Sites ;
3. L'établissement d'un Plan de Site sur les parcelles susmentionnées.

A ce jour, cette pétition a recollé le soutien de 2600 citoyens.

Par la présente, nous sollicitons le Conseil d'État afin qu'il nous accorde une entrevue et, dans l'attente d'une réponse que nous espérons positive, nous prions le Conseil d'État d'agréer nos salutations distinguées.

Florance PLOJOUX (présidente)

Annexes : Exemplaires originaux de la pétition.

Copies : M. Guy METTAN, Président du Grand Conseil & Mme Vera FIGUREK, Présidente du Conseil Municipal de la ville de Genève.